

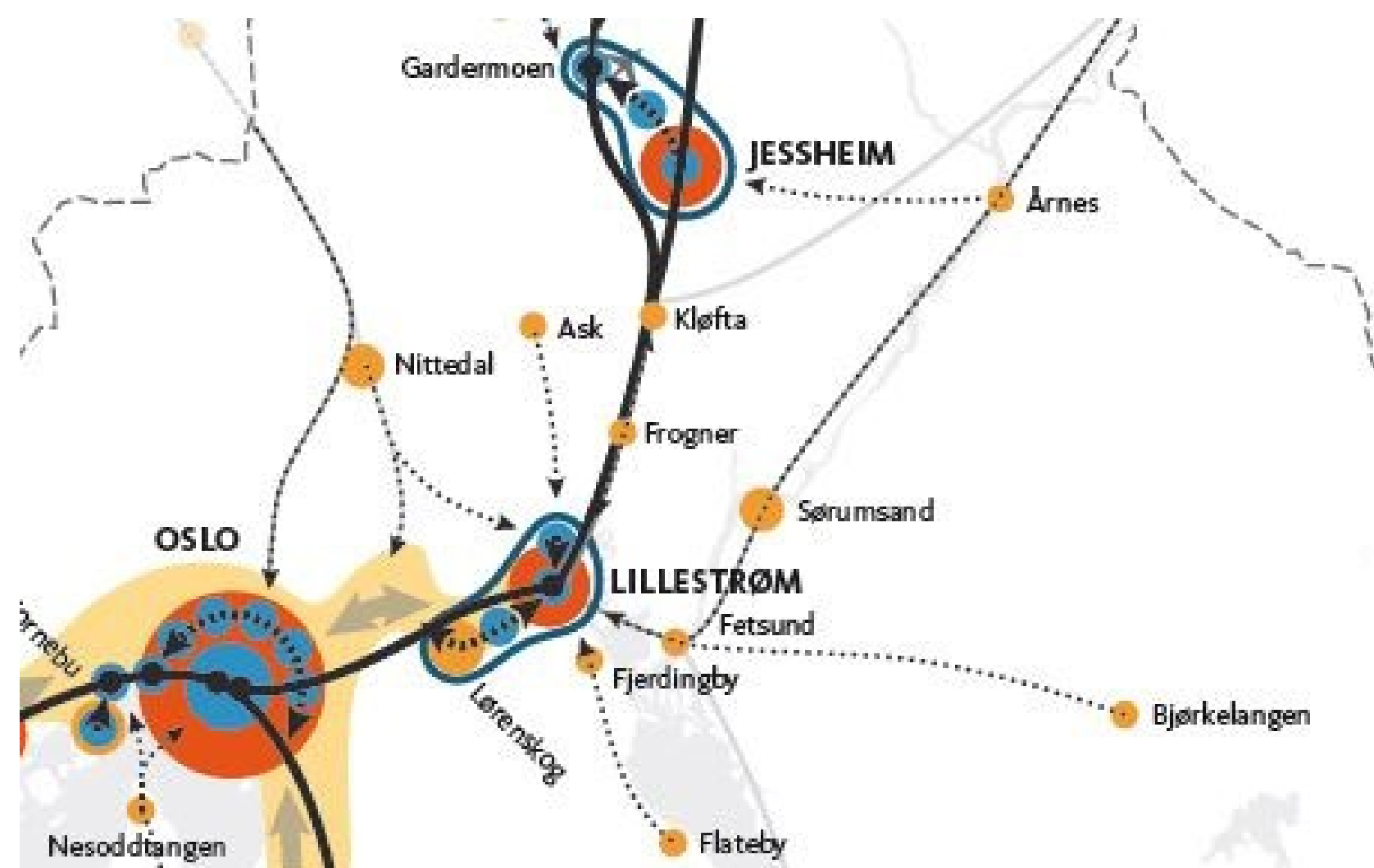
130 000 boliger!

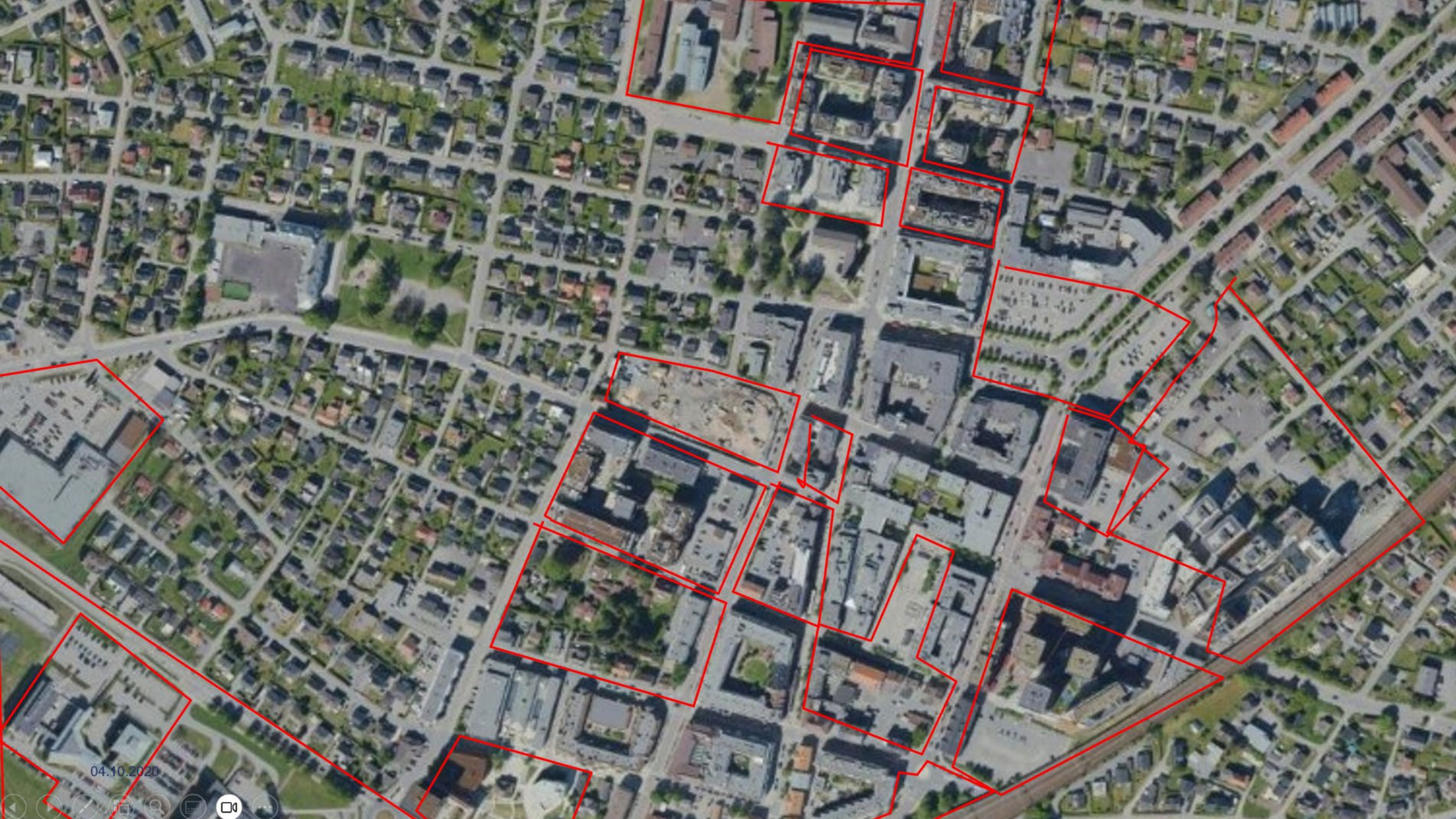
Kommentar fra Lillestrøm

Kommunalsjef By- og stedsplanlegging Kristin Dale Selvig
26.11.2025

Vi er med på dugnaden!

- Har allerede tatt en stor vekst
- Potensial for mye mer
- Lillestrøm er riktig sted å bygge





04.10.2020



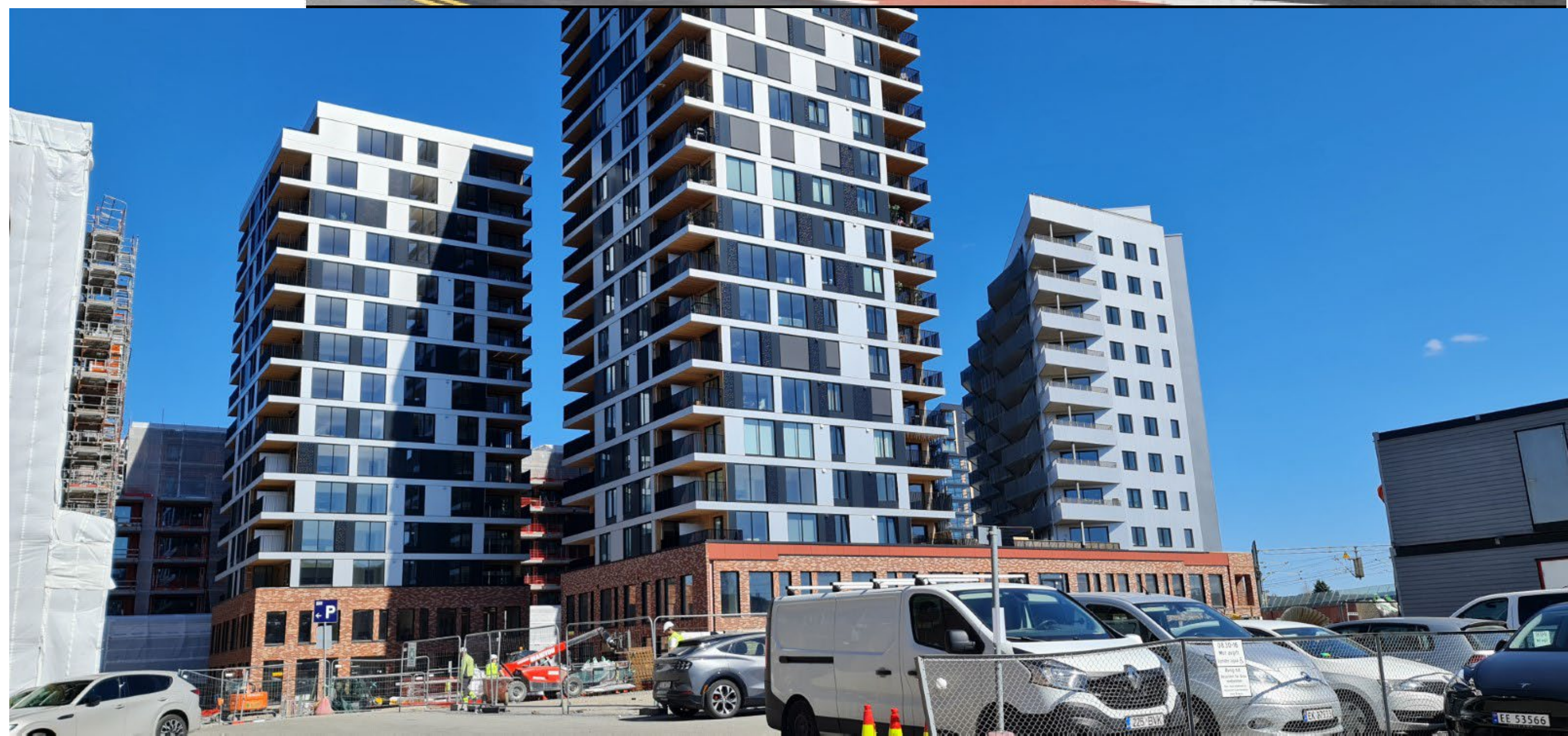
Hva gjør vi?

- Forenkler kommuneplanens bestemmelser
- Jobber med forutsigbarhet, forenkling, løsningsorientering
- Har innført ePlansak og deltar i pilotering av digitale planløsninger
- Sikrer lav tidsbruk på kommunens del av planprosessen



Hva gjør vi?

- Har stort fart på områdereguleringene
- Gå rett fra områderegulering til byggesak
- Lemper (kanskje) på høydebegrensningene i kommuneplan (i prosess)
- Jobber med dialog mot utbyggerfora

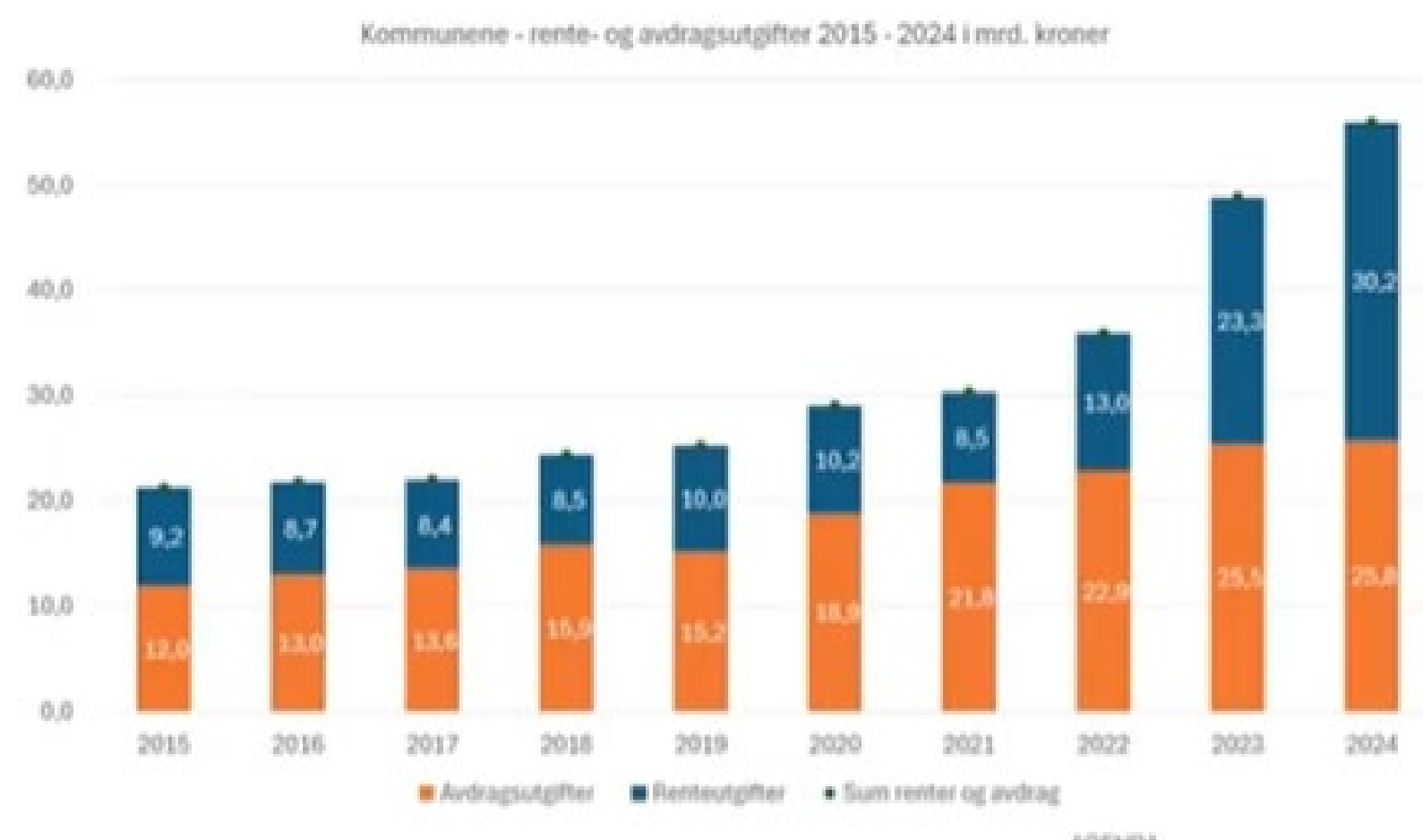


Vekst koster!

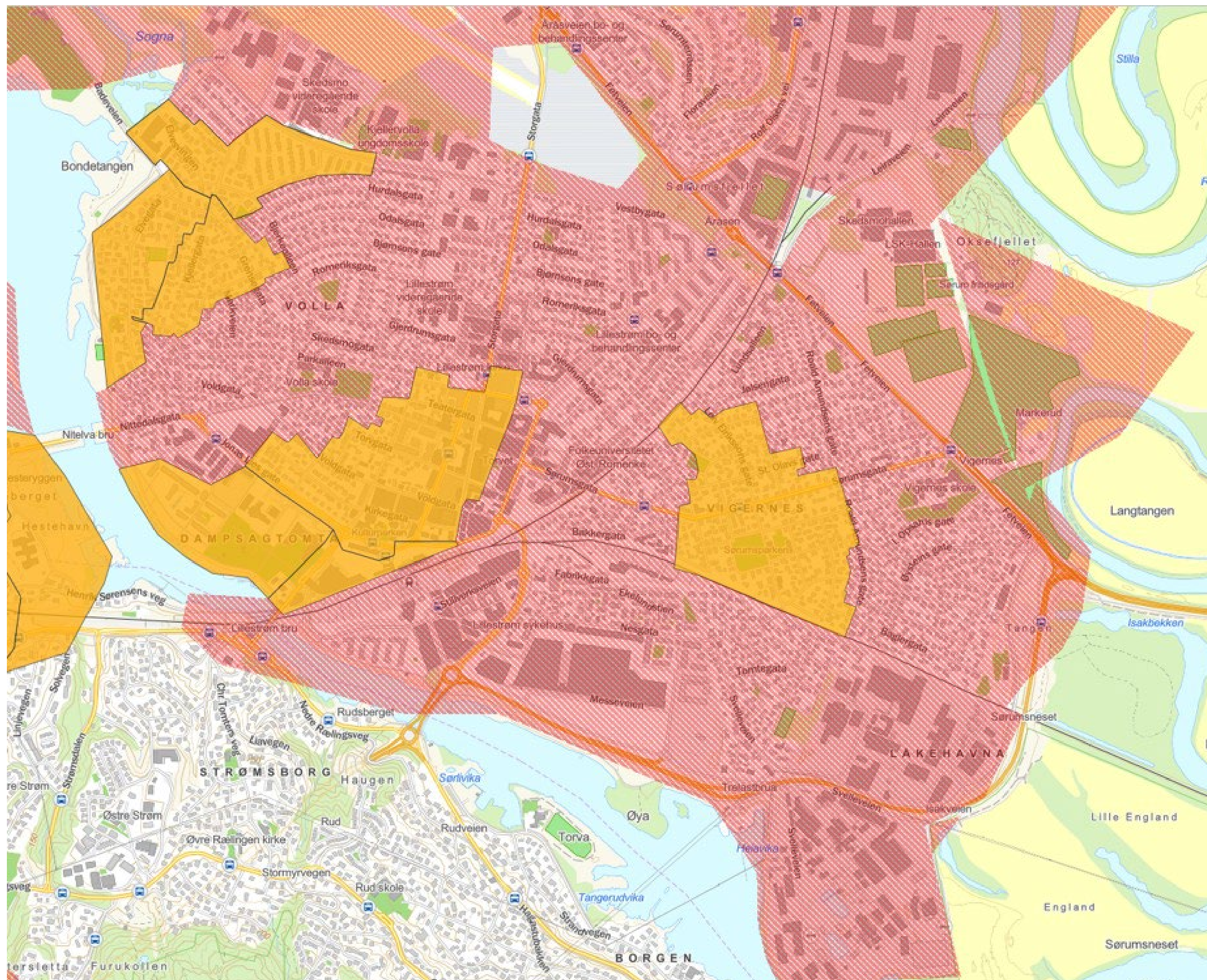
Flere innbyggere betyr:

- Kostnader til sosial infrastruktur – barnehager og skoler
- Flere eldre – høyere kostnader
- Mer teknisk infrastruktur
- Krevende kommuneøkonomi

Kommunenes rente- og avdragsutgifter har nesten doblet seg siden 2020



Gamle vann- og avløpsrør samt renseanlegg som må fornyes



Støre: – Slik skal vi redde havet – og Oslofjorden

LEIRVIK (VG) Statsminister Jonas Gahr Støre (Ap) skal lede an i verdens kamp for å redde havet fra forurensning. Han begynner med Oslofjorden, hvor han vil stille kraftfulle krav - og sende regningen til kommunene.



Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging

Dette brevet inneholder viktig informasjon om Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Statsforvalteren i Oslo og Viken mottar regelmessig planforslag på høring der det legges opp til ny bebyggelse der den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Dette kommer i konflikt med de interessene vi som Statsforvalter og forurensningsmyndighet skal ivareta.

Vi varsler med dette en innskjerping av vår innsigelsespraksis i slike saker. Dersom kommunene vil legge opp til nye utbygginger i områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløp, vil vi sterkt oppfordre kommunene til å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer avløp som kritisk infrastruktur.

Vi ber kommunene om å sørge for at informasjonen blir videresendt til kommunens planavdeling.

Grenser for gebyrøkning!

Nyheter

Foreslår kraftig økning i kommunale avgifter



ØKE GEBYRENE: Bjørn Gudbjørgrud, kommunedirektør i Lillestrøm, foreslår å øke de kommunale avgiftene. Den største prosentvise økningen kan komme neste år. Foto: Anne-Sophie Rex Dorgelo

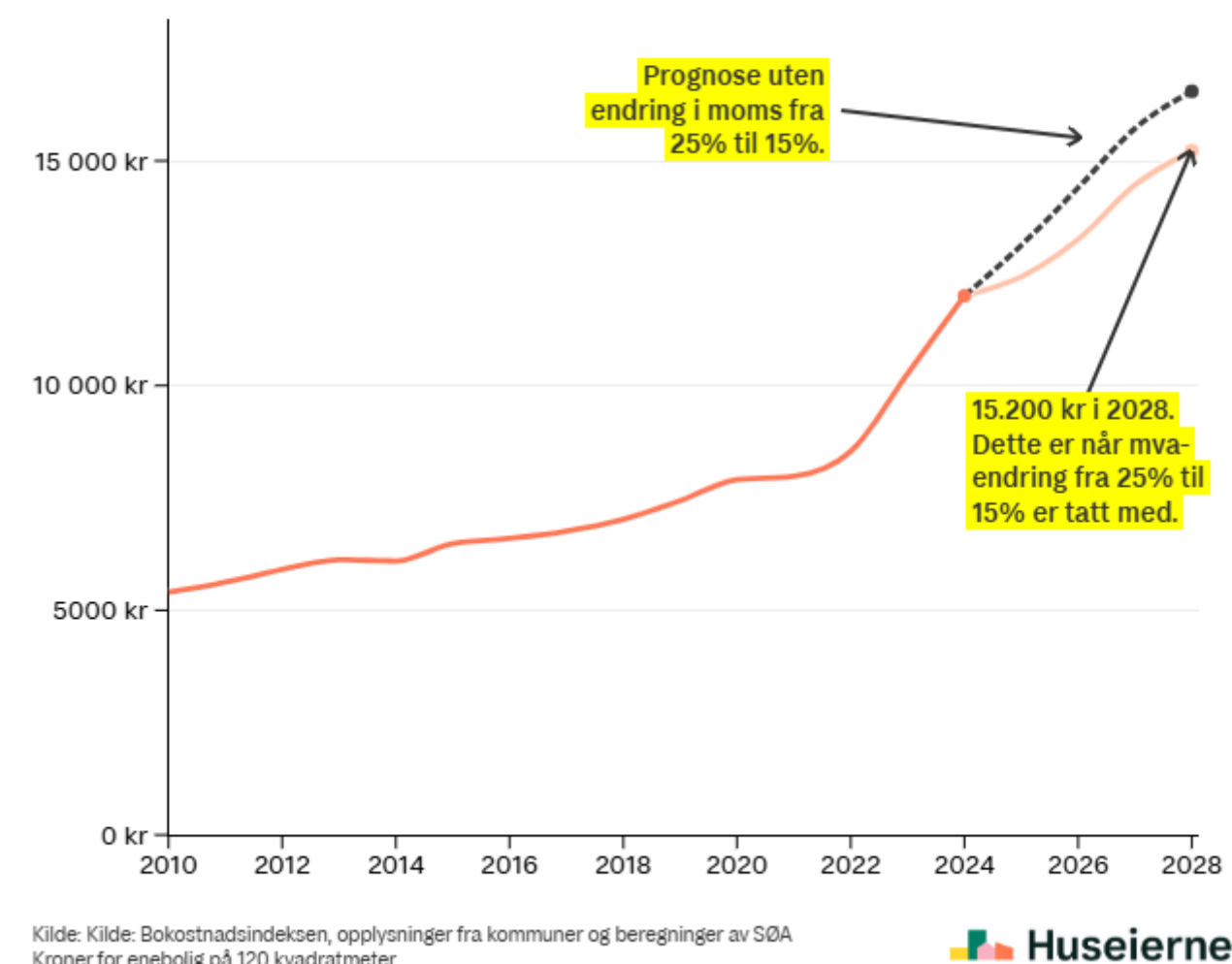
ROMERIKES BLAD

Gjennomsnittlige gebyrer til vann og avløp vil øke 3200 kr til 2028

Gjennomsnittlig gebyr for vann og avløp vil øke fra 12.000 kr i 2024 til 15.200 kr i 2028.

Men vi frykter det blir mer, for mange kommuner har ikke tatt inn økt avløpsrensing i sine planer.

■ Historisk ■ Prognose (med mva-justering) ■ Prognose (uten mva-justering)



For å dempe gebyrøkningen noe, foreslår kommunedirektøren å holde investeringer innen vann og avløp på et minimum.

– Det vi får gjort på kort sikt er å redusere investeringer så mye vi kan, og kutte i kommunale stillinger innen vann og avløp, sier Gudbjørgrud.

Han legger til at de største kostnadene innenfor denne sektoren skyldes investeringer hos de store, interkommunale selskapene NRVA og MIRA. Det er derfor begrenset hva kommunen får gjort.

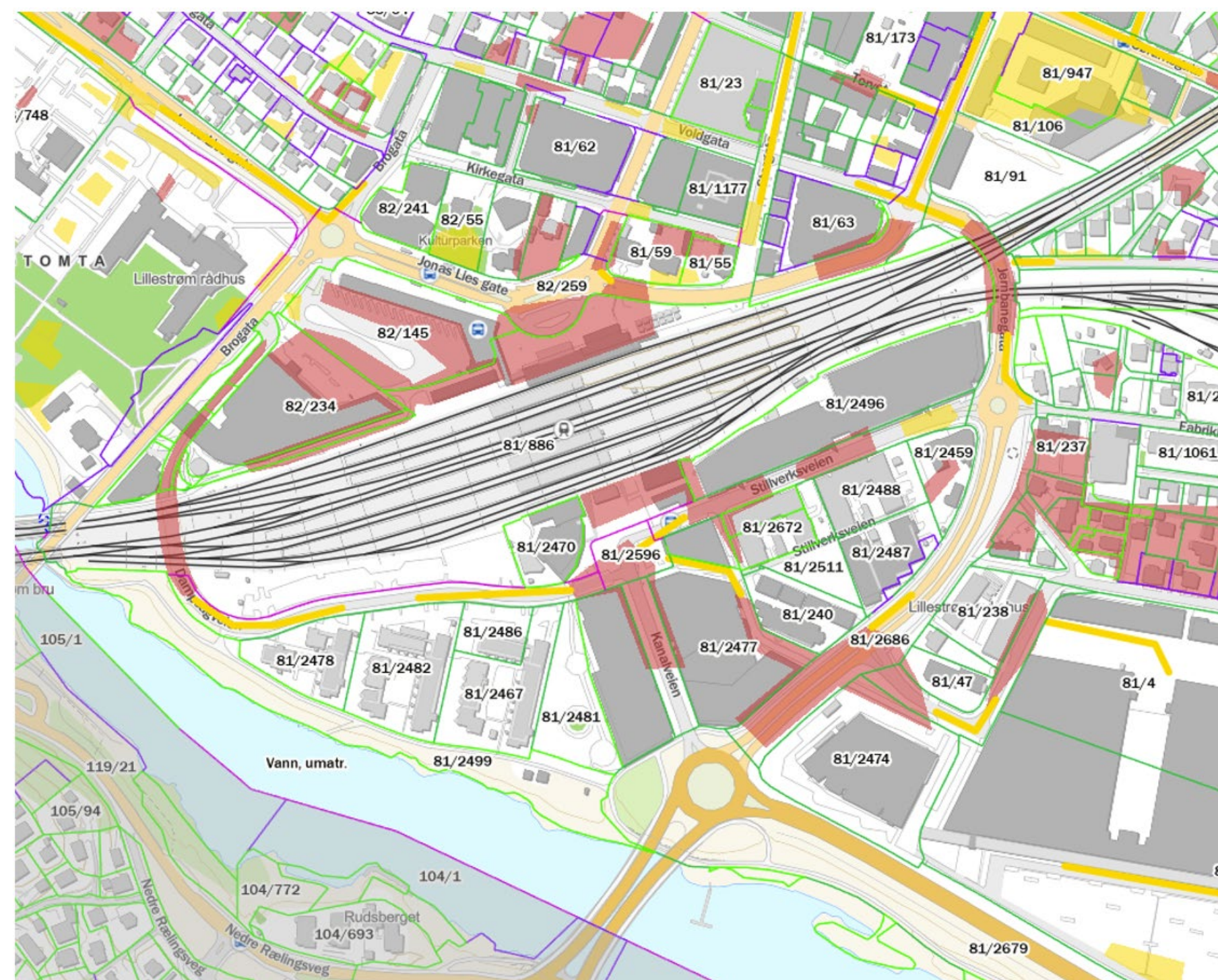
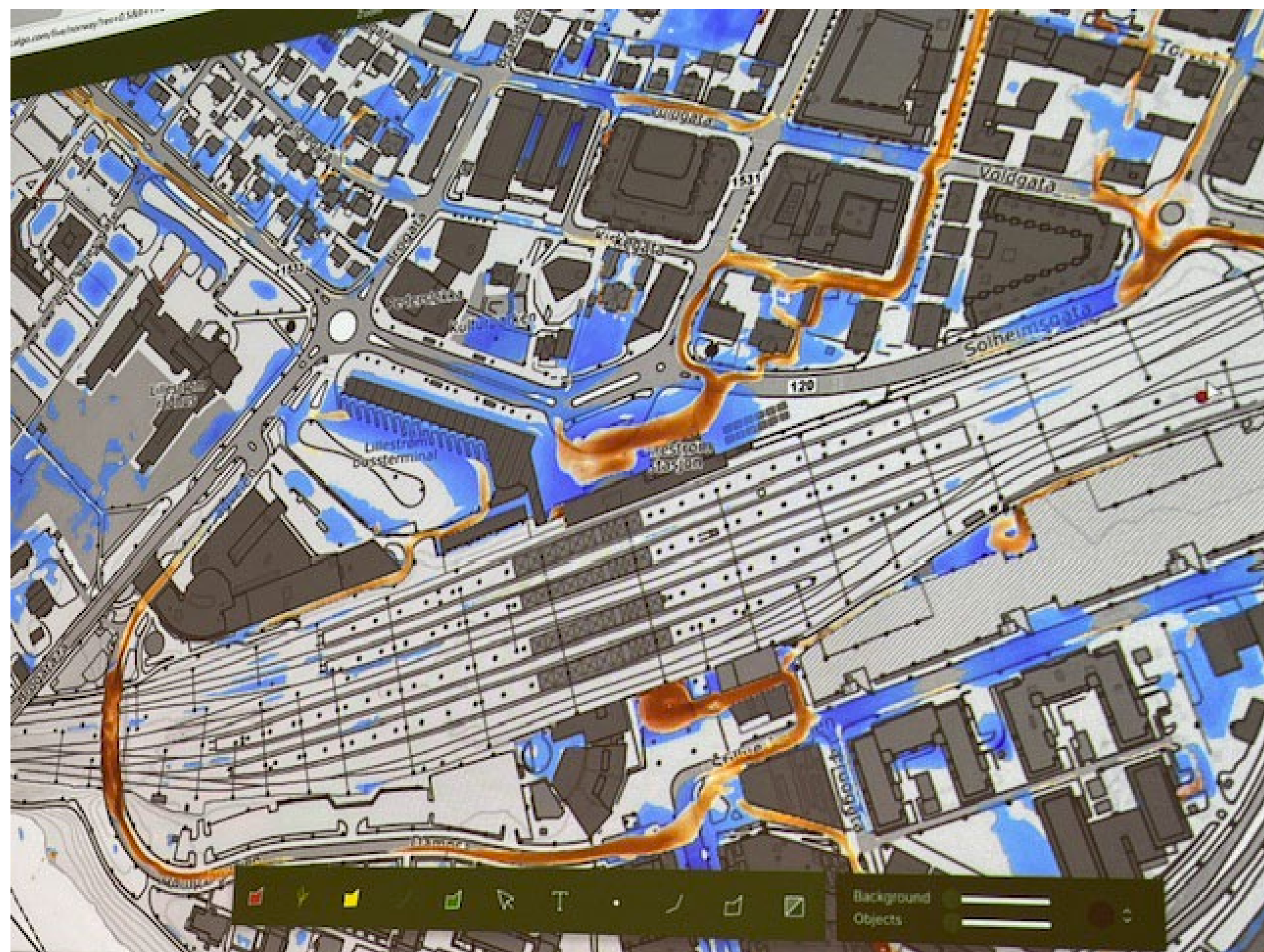
Fondene er tømt

Kommunen har selvkostfond, der eventuelle overskudd innen vann- og avløpssektoren settes inn. Disse fondene, både for vann og avløp, er nå tomme.

– Problemet er at her finnes det ikke en krone å hente, sier Gudbjørgrud.

Et mer komplekst samfunn, nye hensyn som skal tas

Eks. overvannshåndtering



Statlige føringer for



Sikkerhet mot kvikkleireskred

Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper



Endringer i lover og forskrifter fra 1. januar 2024 fra Kommunal- og distriktsdepartementet

Nyhet | Dato: 21.12.2023

Dette innholdet er mer enn 1 år gammelt.

Her er en oversikt over viktige regelendringer fra 1. januar på Kommunal- og distriktsdepartementet sitt ansvarsområde.

Nye regler om overvannshåndtering i byggesaker

Nye lovregler i plan- og bygningsloven om opparbeiding av kommunale anlegg for overvannshåndtering, krav til overvannshåndtering i byggesaker og mulighet for å stille krav til bebygde eiendommer. Ikrafttreden 1. januar 2024.

- > [Plan- og bygningsloven](#)
- > [Prop. 125 L \(2021–2022\) Endringer i plan- og bygningsloven \(reglar om handtering av overvatn i byggjesaker mv.\)](#)
- > [Artikkel om endringer i byggtknisk forskrift og byggesaksforskriften](#)



Samfunnssikkerhet trumfer alt!

Ansvar

Boligutviklere

Ansvar: Bygge gode boligprosjekter, som gir innbyggerne god bokvalitet
De fleste ønsker også å bidra til god by- og stedsutvikling

Kommunen

Ansvar: Sørge for god by- og tettstedsutvikling
Sørge for tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
Sørge for en god blanding av arbeidsplasser, handel og boliger
Veikapasitet og mobilitetsløsninger må følge med
Vann- og avløpskapasitet må bygges ut
Tett boligvekst betyr behov for flere grønne lunger og åpne byrom
Sørge for klimavennlig lokaliseringspolitikk
Tilstrekkelig samfunnssikkerhet og beredskap
Følge opp kommuneplanens mange mål
Osv.



Har saksøkt kommunen for milliardbeløp – krev tilbakebetaling for VIP-billetter og rafting

Tre selskap har saksøkt Trondheim kommune fordi dei ikkje får bygge bustader på eit jorde. I dag møter dei i retten.



OVERVIK: Utbyggarane krev fleire milliardar for at dei no ikkje får bygge ut på deler av dette område Trondheim.

ROGER MYREN, NRK

Kilde: NRK

Kommunen saksøkt for 270 millioner



Søksmålet dreier seg om tapte rettigheter på sykehusomtå på Brakerøya. Foto: Rune Folkedal

KILDE: DRAMMENS TIDENDE

KILDE: ROMERIKES BLAD

Kommunen ble dømt til å betale huseiere 35 mill. kroner – kommunedirektøren anbefaler å droppe ny anke



ERSTATNING: 14 boligeiere ved Brånåsdalen avfallsdeponi fikk medhold i lagmannsretten etter at de krevde erstatning fra kommunen for tap de mener deponiet har påført boligen deres. Foto: Vidar Sandnes

Har saksøkt Sula kommune igjen



KILDE: SUNNMØRSPOSTEN

Detaljregulering – innført i 2008

Nye byggeregler om håndtering av overvann for nye byggetiltak

Nye bestemmelser om håndtering av overvann i TEK og SAK fra 1. januar 2024.

Prop. 115 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)

2.4 Hva kjennetegner områderegulering og detaljregulering

De to reguleringsformene har mange likheter med felles materielle regler, men også vesentlige forskjeller som er knyttet til plantypens primære formål og hvem som kan beslutte at planen skal utarbeides.

Valg av plantype vil særlig avhenge av ønsket detaljeringsgrad og formålet med planen. Dersom planen skal avklare forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt, vil detaljregulering være godt egnet. Skal planen avklare arealbruk og viktige sammenhenger i et større område, vil områderegulering være godt egnet.

Detaljregulering er «siste nivå» i planhierarkiet og det formelle koblingspunktet for private parter, så de detaljer man ønsker å binde opp i en plan kan senest gjøres her. I en områderegulering kan det stilles krav om videre detaljregulering for enkeltområder, mens en detaljregulering ikke kan ha slike krav.

Hvorfor så mange bestem- melser?

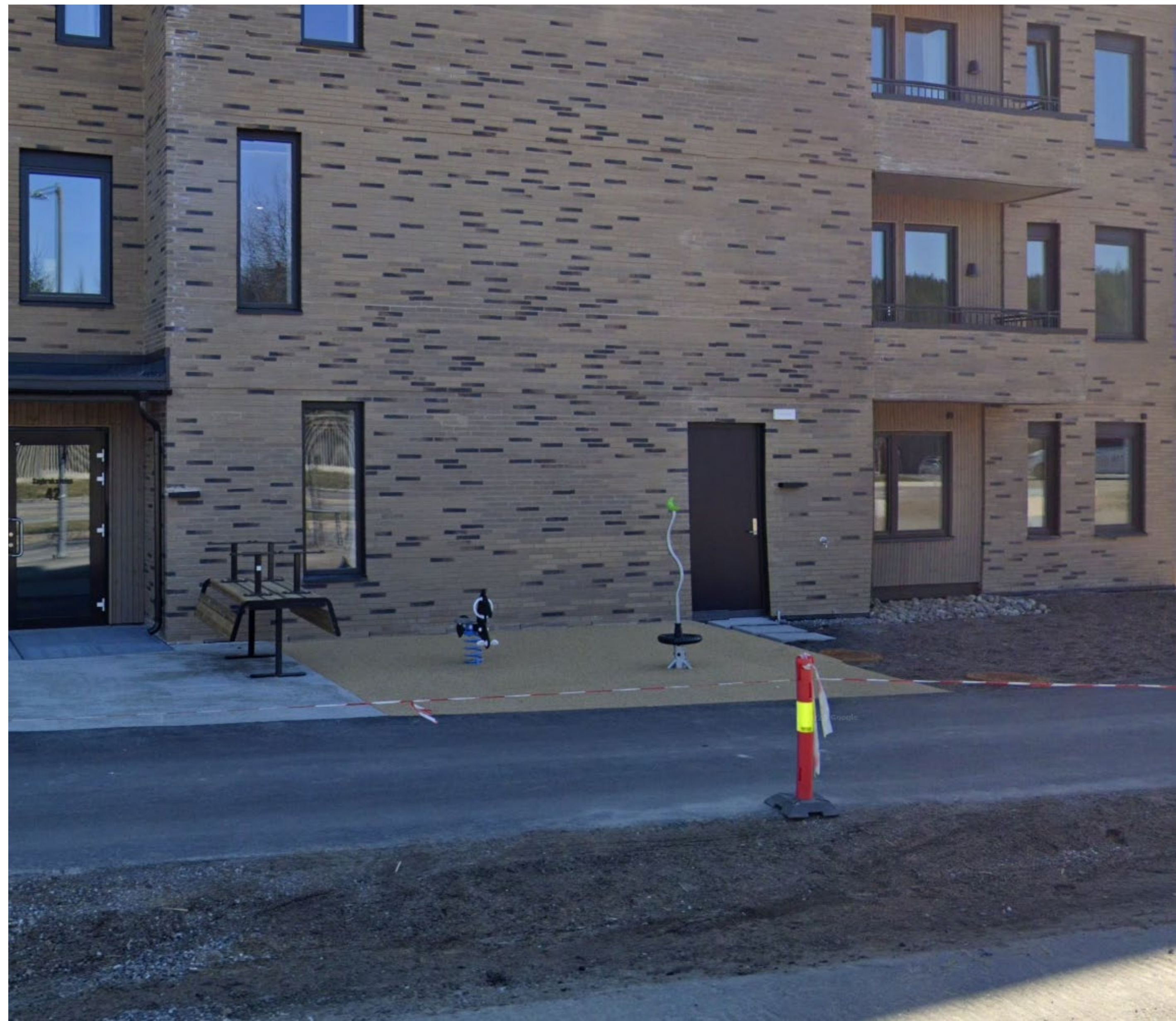


... for å unngå dette!



... for å unngå dette!

- Bestemmelsene kan bidra til å sikre et minimum av kvalitet
- Bestemmelser om særlig bakkeplan, uteområder, bygulvet, forhindrer dårlige prosjekter som er ødeleggende for stedet
- Bestemmelser bidrar også til å sikre regionale og nasjonale interesser og samfunnssikkerhet



Begrenset handlingsrom på byggesaksnivået

- Hvis reguleringsplaner gir vide hjemler, er det vanskelig å si nei til dårlige prosjekter
- Hvis ikke byggesak har en materiell avslagshjemmel, er de forpliktet til å si ja
- Bør byggesak få større handlingsrom?
- En sjanse å ta for å få raskere boligbygging?

For høy tetthet kan gå utover kvaliteten!

- Det vi ser hvis det blir for høy tetthet, og bokvaliteten ikke blir god nok:
 - Vertikalt klasseskille
 - Stor andel utleieleiligheter
 - Gjennomtrekk
 - Lav sosial bærekraft
 - Lavere utdanningsnivå og skattenivå
- Arkitekturstrategien er også veldig bevisst på kvalitet
- Politikerne bestemmer – adm. operasjonaliserer etter beste evne deres mål for by- og stedsutviklingen



Tidsbruk

- For tiden - utbyggerne er de som bruker tid på planforslagene
- Pbls tidsfrister for kommunen: Svært trangt med tid fra innsending til politisk behandling 12 uker – derav går minst halvparten til kvalitetssikring og utsending til politisk behandling.
- Mange reguleringsforslag i strid med overordnet plan
- § 12A – vil gi lenger tidsbruk

